# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

## Procedimento N. 4/2019 R.G. Es.

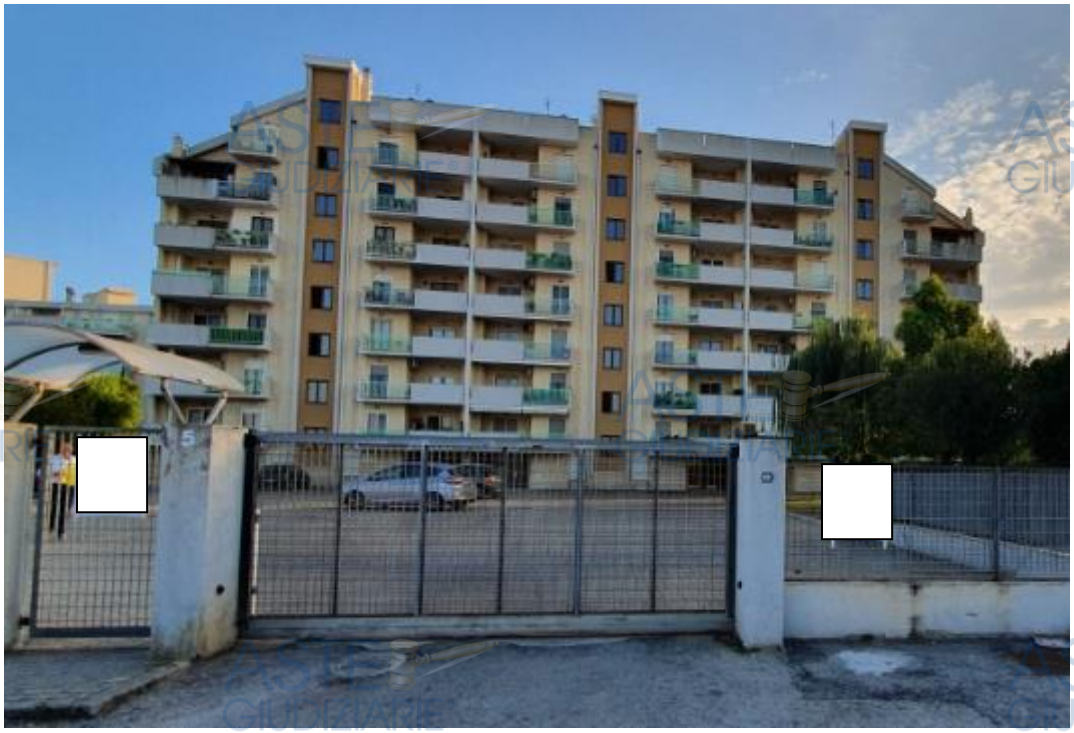
## LOTTO UNICO

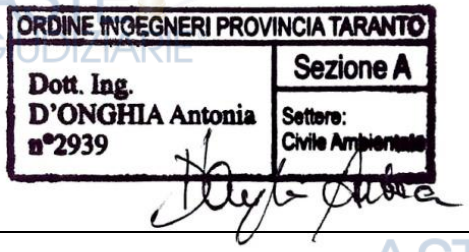
*OGGETTO:* *Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:*

"[redacted]"

*contro*

"[redacted]"



| | |
|---|---|
| *Giudice delle Esecuzioni:* ***Dott. Andrea PAIANO*** | *Udienza prima comparizione: 30.01.2020* |
| | *CTU:* ***Ing. Antonia D'ONGHIA***   |

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**INDICE**

PREMESSA ..... 3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI ..... 8
OPERAZIONI PERITALI ..... 8
SOPRALLUOGO ..... 9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI ..... 9
1. LOTTO UNICO ..... 11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE ..... 11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA ..... 11
1.3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FANNO PARTE I BENI PIGNORATI ..... 13
1.4. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI ..... 13
1.5. MATERIALI E IMPIANTI ..... 15
1.6. STATO MANUTENTIVO ..... 16
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE ..... 16
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ..... 17
1.9. CONFINI ..... 21
1.10. PRATICA EDILIZIA ..... 21
1.11. AGIBILITA' ..... 21
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ..... 22
1.13. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE ..... 22
1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO ..... 22
1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE ..... 22
1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE ..... 24
1.17. STATO DI POSSESSO ..... 24
1.18. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO ..... 24
1.19. DESCRIZIONE SINTETICA ..... 27



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA (C.F.: DNGNTN85H47L049S), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Risorgimento n. 267 – PEC: antonia.donghia@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100335, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, *Dott. PAIANO*, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **4/2019** promossa da [redacted] contro il signor:

- [redacted].

In data 30 agosto 2019 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 20 luglio 2019 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott. Andrea PAIANO chiedeva alla CTU di provvedere:

1) *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):*
2) *Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.*

3) *Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

4) *Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*

5) *A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

6) *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

9) *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*di sanatoria, nonchè documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*

11) *a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

12) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

13) *ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

*L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

*All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.*

*Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;*

*Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) *accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;*

*richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un appartamento al settimo piano di un fabbricato ad uso residenziale ubicato in Taranto – località San Vito – alla Traversa Seconda di Via Vizzarro n. 5/B e della pertinenziale cantinola a piano terra dello stesso stabile.

**Tabella 1: Descrizione degli immobili**

| ***Descrizione dei beni ricavata dagli atti*** | | |
|---|---|---|
| **Procedura Esecutiva** | **Immobile** | **Descrizione bene** |
| N. 4/2019 R.G.Es. | *Unico* | Appartamento al settimo piano e cantinola al piano terra di uno stabile condominiale ubicato in Taranto (loc. San Vito) in Via Vizzarro snc. |
| | **A FAVORE** | [redacted] |
| | **CONTRO** | [redacted] |
| *Titolarità: piena proprietà del sig.* [redacted] *in regime di separazione dei beni.* | | |

| ***Dati catastali da atti*** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Immobile** | **Fg.** | **P.lla** | **Sub** | **Categoria** | **Classe** | **Consistenza** | **Rendita** |
| Comune di Taranto (TA) | | | | | | | |
| ***Unico*** | 295 | 351 | 71 | A/2 | 2 | 4,5 vani | € 464,81 |
| | | | 46 | C/2 | 1 | 1 mq | € 1,29 |
| *In ditta:* [redacted] *, in ragione della piena proprietà, in regime di separazione dei beni.* | | | | | | | |

## OPERAZIONI PERITALI

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

1) Invio lettera raccomandata A/R all'esecutato e PEC al creditore procedente ed al delegato della procedura esecutiva immobiliare (All. 1);
2) Esecuzione sopralluogo (All. 2);

Acquisizione:

3) Certificato di residenza (All. 3);
4) Estratto atto di matrimonio (All.4);
5) Visure storiche catastali pre variazione (All. 5);
6) Stralcio di mappa catastale (All. 6);
7) Planimetrie catastali pre variazione (All. 7);



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8) Visura storica catastale post variazione (All. 8);
9) Planimetria catastale post variazione (All. 9);
10) Ricevute di variazione catastale (All. 10);
11) Copia del titolo di provenienza (All. 11);
12) Copia della documentazione urbanistica (All. 12);
13) Copia della nota di deposito trascrizione pignoramento (All. 13);
14) Copia della certificazione notarile (All. 14);
15) Copia delle ispezioni ipotecarie (All. 15);
16) Riassunto identificativi catastali (All. 16);
17) Check list controllo sulla documentazione art. 567 cpc (All. 17);
18) Perizia versione privacy (All. 18).

## SOPRALLUOGO

La sottoscritta aveva inizialmente comunicato alle parti, per mezzo di raccomandata AR e PEC, la data del 07.10.2019 quale inizio delle operazioni peritali presso i beni oggetto di pignoramento, siti in Taranto – San Vito alla Traversa Seconda di Via Vizzarro n. 5/B. A seguito di accordi telefonici occorsi tra l'ausiliario del Giudice delle Esecuzioni Avv. Stefano Vozza e l'Avv. Massimiliano Vairo, per l'esecutato sig. [redacted], il sopralluogo è stato posticipato alla data del 15.10.2019, data l'indisponibilità a poter accedere agli immobili.

In tale data la scrivente, unitamente all'Avv. Stefano Vozza ed alla presenza dell'arch. Francesco Cantore, CTP del creditore procedente ASL TA/1, e del sig. [redacted], in qualità di figlio dell'esecutato, ha eseguito una accurata rilevazione fotografica e metrica degli immobili de quo, il tutto come meglio dettagliato nel verbale di sopralluogo (All. 2).

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli Uffici di Stato Civile e Tecnico del Comune di Taranto (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

## INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La scrivente CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare un unico lotto, come di seguito riportato:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Tabella 2: LOTTO UNICO**

| ***LOTTO UNICO*** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Procedura Esecutiva** | **Descrizione bene** | | | | | | |
| N. 4/2019 R.G.Es. | Appartamento al settimo piano con pertinenziale cantinola al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale, dotato di ascensore, sito in Taranto (TA) – località San Vito – alla Traversa Seconda di Via Vizzarro n. 5/B, confinante con area esterna condominiale ed altre proprietà. | | | | | | |
| | **Fg.** | **P.lla** | **Sub.** | **Cat.** | **Cl.** | **Consistenza** | **Rendita** |
| | 295 | 351 | 71 | A/2 | 2 | 4,5 vani | € 464,81 |
| | | | 46 | C/2 | 1 | 1 mq | € 1,29 |
| In ditta: [redacted], *in ragione della piena proprietà, in regime di separazione dei beni.* | | | | | | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# 1. LOTTO UNICO

## 1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento sito al settimo piano di un fabbricato ad uso residenziale, dotato di ascensore, ubicato in Taranto (TA) – località San Vito – alla Traversa Seconda di Via Vizzarro n. 5/B, riportato in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 295, p.lla 351, sub. 71, cat. A/2, classe 2, 4,5 vani, rendita € 464,81 e della pertinenziale cantinola a piano terra dello stesso stabile censita in N.C.E.U. al fg. 295, p.lla 351, sub. 46, cat. C/2, 1 mq, rendita € 1,29.

L'appartamento ha ingresso ad est ed è costituito da ingresso, tre camere, disimpegno, ripostiglio e bagno, oltre due balconi con affaccio sull'area esterna condominiale. Lo stesso confina con area esterna condominiale, altra proprietà e condominio di cui al civico n. 5/A.

La cantinola è costituita da un unico vano ed è la seconda a sinistra subito dopo l'ingresso alla zona del piano terra adibita a cantinole; confina con corridoio d'ingresso, area condominiale ed altre proprietà.

## 1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona periferica del Comune di Taranto (TA), località San Vito, in un'area completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di complessi residenziali ed abitazioni unifamiliari, nonché di attività commerciali e servizi anche di prima necessità.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Figura 1: Ubicazione*

*Figura 2: Collocazione immobile*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 1.3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FANNO PARTE I BENI PIGNORATI

L'edificio che ospita l'appartamento e la cantinola in esame è un fabbricato per civile abitazione facente parte di un gruppo di tre fabbricati condominiali (A, B e C) inseriti in un'area comune, adibita in parte a parcheggi ed in parte a verde, avente un unico ingresso da Traversa II di Via Vizzarro n. 5. L'edificio de quo è servito dalla scala B ed è contiguo agli altri due; è costituito da un piano terra in parte adibito a cantinole ed in parte del tipo pilotis e da sette piani superiori destinati ad appartamenti per civile abitazione, due per piano. L'accesso ai piani avviene per mezzo del corpo scala interno e dell'ascensore. L'area comune è completamente perimetrata ed ha un unico ingresso carrabile e pedonale.

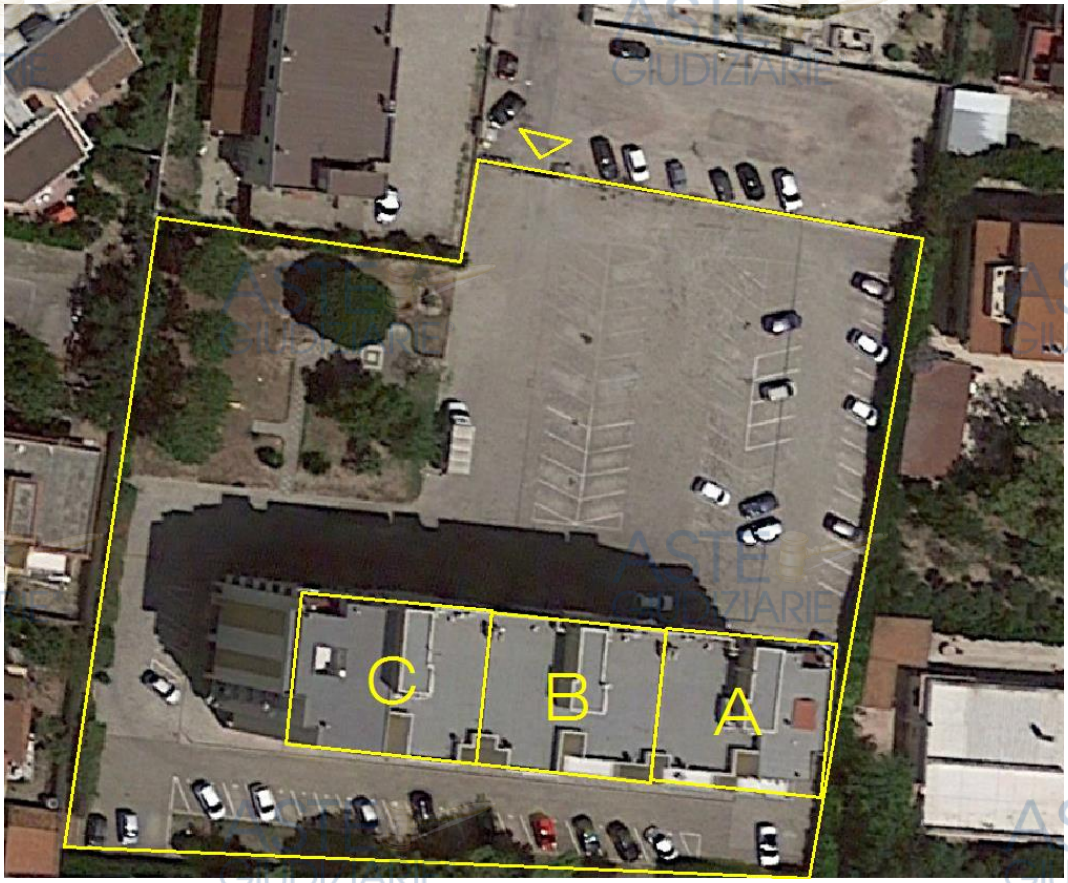



***Figura 3: Individuazione fabbricati ed area condominiale***

## 1.4. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

***Appartamento***

L'appartamento ha ingresso ad est (ingresso a sinistra salendo le scale) ed attualmente è organizzato per essere utilizzato come studio/uffici. È costituito da un ingresso (12,50 mq), tre stanze (studio A – 12,20 mq; studio B – 16,70 mq; studio C – 10,80 mq), un disimpegno (6,60 mq), un ripostiglio



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(2,30 mq) ed un bagno (6,10 mq). La superficie utile complessiva è di 67,20 mq per un'altezza netta interna di 2,70 m. L'appartamento possiede anche due balconi, entrambi con affaccio sull'area condominiale: il balcone A (11,95 mq) esposto a nord ed il balcone B (10,10 mq) esposto a sud, per una superficie scoperta complessiva di 22,05 mq. Tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo di aperture presenti sui due affacci dell'edificio.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'appartamento così come rilevata (Fig. 4) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.

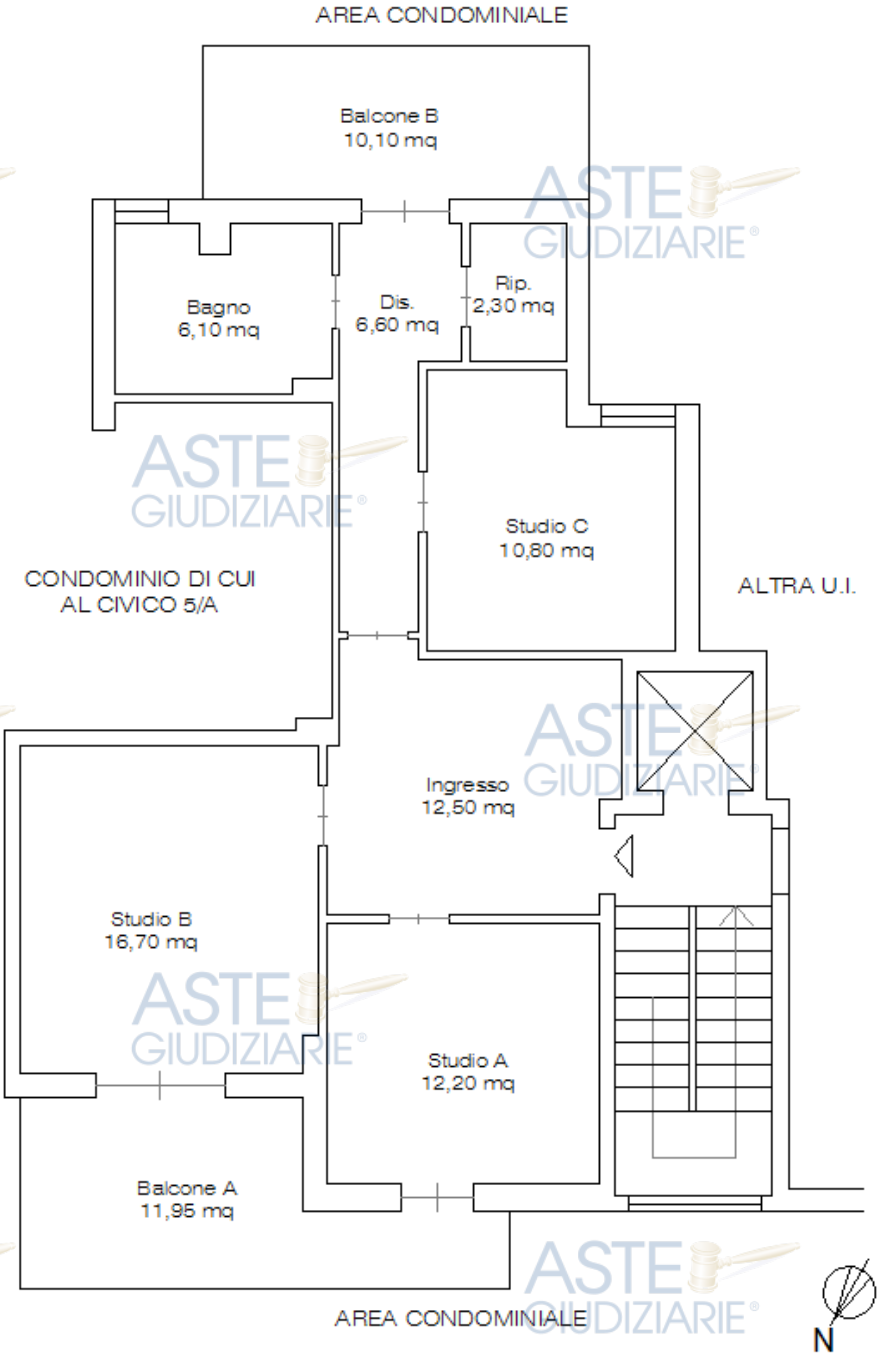



***Figura 4: Planimetria appartamento***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***Cantinola***

La cantinola è costituita da un unico vano di 2,30 mq ed è la seconda a sinistra subito dopo l'ingresso alla zona del piano terra adibita a cantinole.

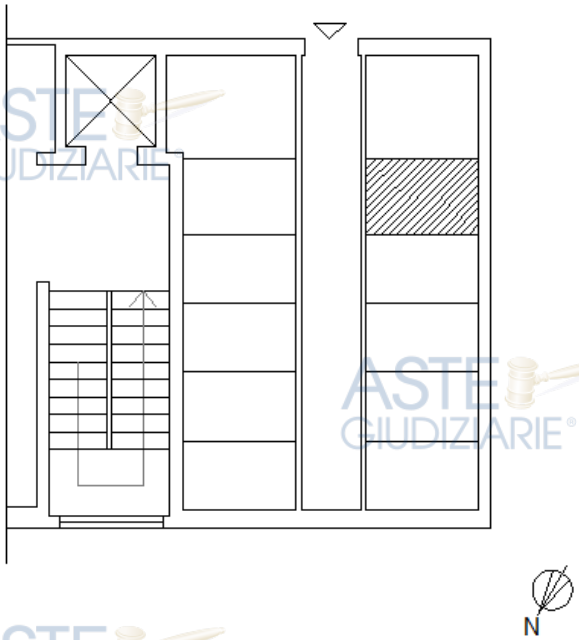



***Figura 5: Collocazione cantinola***

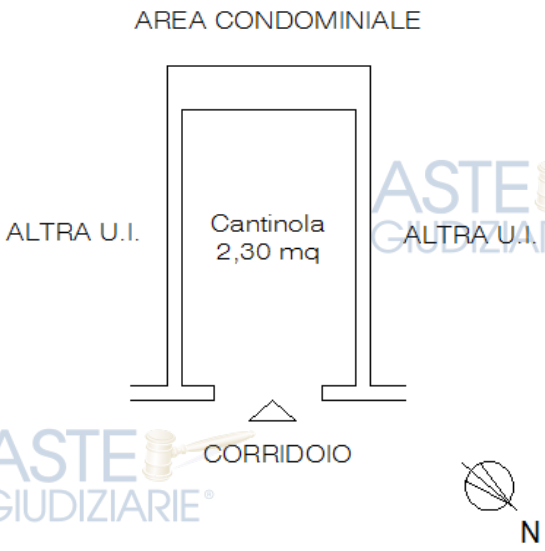



***Figura 6: Planimetria cantinola***

## 1.5. MATERIALI E IMPIANTI

L'ingresso pedonale e carrabile all'area condominiale avviene dalla Traversa Seconda di Via Vizzarro n. 5, mediante opportuni cancelli metallici. L'area è completamente recintata da muretto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed è in parte pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo ed in parte lasciata a verde con presenza di piantumazioni varie. La zona pavimentata è adibita anche a parcheggi.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai in latero – cemento. Le chiusure perimetrali sono rivestite con intonaco tradizionale ed, al piano terra, con elementi in pietra di colore chiaro. Il portone d'ingresso è in pvc e vetrate. L'androne d'ingresso ha una pavimentazione in monocottura di colore chiaro e le pareti rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata; le rampe sono rivestite con elementi in granito.

La porta d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato di colore marroncino. All'interno le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura di colore bianco; la pavimentazione è in gres porcellanato effetto marmo dai colori chiari. Nel bagno la pavimentazione e la piastrellatura sono in ceramica di colore beige chiaro.

Le porte interne sono in legno di colore marroncino e del tipo ad anta battente. Gli infissi sono in legno di colore marrone chiaro, corredati da tapparelle in pvc. I balconi hanno una pavimentazione per esterni di colore chiaro ed il parapetto è in parte in muratura ed in parte costituito da ringhiera metallica.

L'immobile è dotato di allacci alla rete idrica e fognaria, acqua calda sanitaria per mezzo di caldaia e presenta un impianto di riscaldamento autonomo con terminali in alluminio in ogni stanza.

## 1.6. STATO MANUTENTIVO

Il condominio del quale fa parte l'unità immobiliare in esame presenta uno stato di manutenzione esterno buono.

L'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione buone, non sono state rilevate manifestazioni riconducibili a fenomeni di infiltrazione e/o umidità.

## 1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

**Tabella 3: Superfici rilevate**

| *Ambiente* | *Superficie utile [mq]* |
|---|---|
| *Appartamento* | |
| Ingresso | 12,50 |
| Studio A | 12,20 |
| Studio B | 16,70 |
| Studio C | 10,80 |
| Disimpegno | 6,60 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| Ripostiglio | 2,30 |
| Bagno | 6,10 |
| Balcone A | 11,95 |
| Balcone B | 10,10 |
| **Superficie utile** | **67,20** |
| **Superficie scoperta** | **22,05** |
| ***Cantinola*** | |
| Cantinola | 2,30 |
| **Superficie utile** | **2,30** |

## 1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

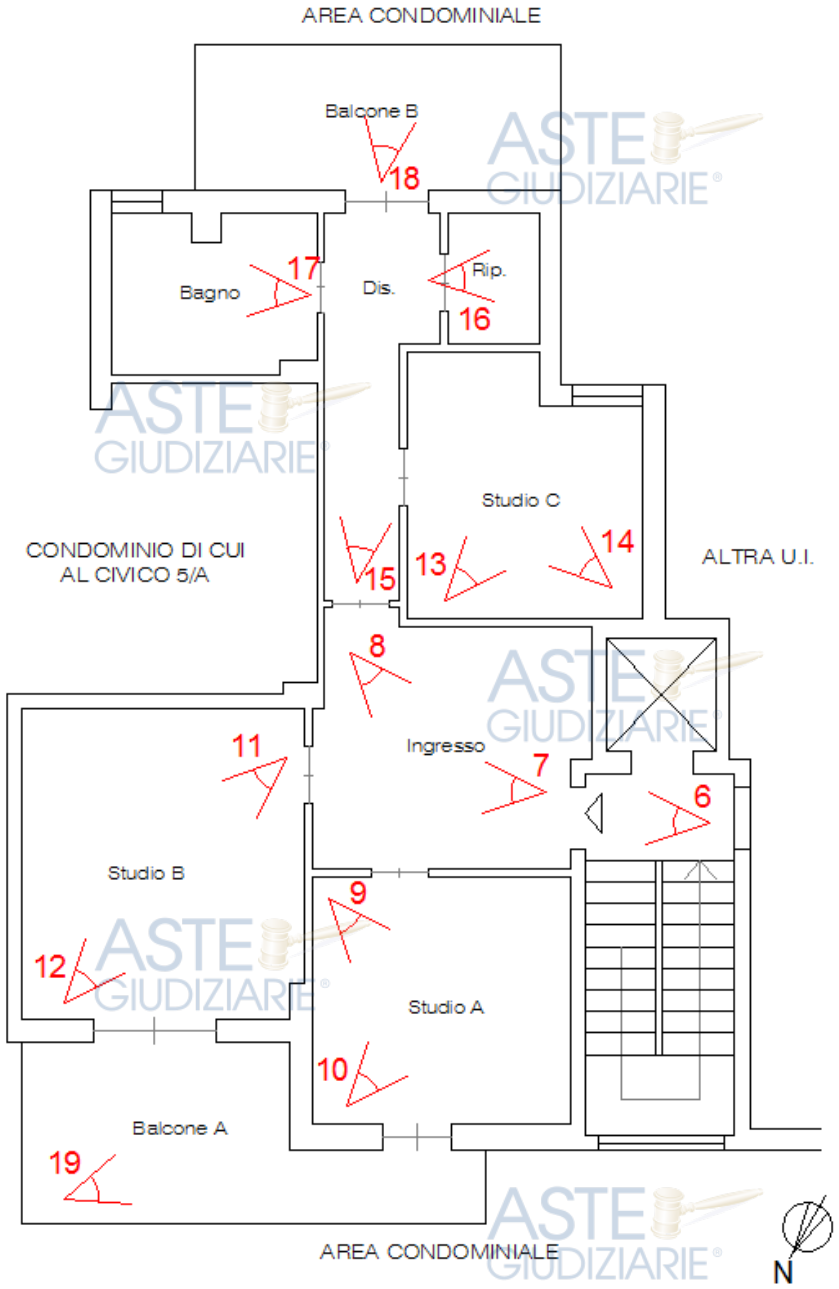



***Figura 7: Pianta coni visivi***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Foto 1 – Ingresso condominiale*

*Foto 2 – Area condominiale*

*Foto 3 – Ingresso condominio B*

*Foto 4 – Androne condominio*

*Foto 5 – Vano scala*

*Foto 6 – Ingresso appartamento*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Foto 7– Ingresso*

*Foto 8 – Ingresso*

*Foto 9 – Studio A*

*Foto 10 – Studio A*

*Foto 11 – Studio B*

*Foto 12 – Studio B*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Foto 13 – Studio C*

*Foto 14 – Studio C*

*Foto 15 – Disimpegno*

*Foto 16 – Ripostiglio*

*Foto 17 – Bagno*

*Foto 18 – Balcone B*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***Foto 19 – Balcone A***

## 1.9. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che l'appartamento confina a nord e sud con area condominiale, ad est con il condominio di cui al civico n. 5/A e ad ovest con altra proprietà. La cantinola confina ad est con il corridoio d'ingresso, ad ovest con area condominiale, a nord e sud con altre proprietà.

## 1.10. PRATICA EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, la sottoscritta CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) per eseguire accesso agli atti circa l'immobile in oggetto, pertanto veniva presa visione e copia della seguente documentazione:

- ✓ Concessione Edilizia n. 191/1998, pratica n. 52, rilasciata il 08.06.1999 per costruire tre edifici a schiera, dei quali l'edificio B composto da piano terra pilotis asservito a parcheggio e in minima parte a cantinole e locale tecnico, primo piano in parte asservito a parcheggio e in parte destinato a casa albergo, secondo piano destinato a casa albergo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo piano destinati a civile abitazione, su di un lotto da recintare in Via Delfini – San Vito – foglio di mappa 295 p.lle 351,352,353;
- ✓ Concessione Edilizia n. 219/2000, pratica n. 83, del 10.08.2000 per eseguire variante alla C.E. n. 191/1998.

## 1.11. AGIBILITA'

Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA), riportati nel paragrafo precedente, risulta presente il Certificato di Agibilità n. 53 rilasciato in data 04.04.2006.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Stante tutta la documentazione tecnica reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Taranto, riportata nei par. 1.10 e 1.11, la scrivente CTU ha rilevato che dal confronto tra quanto concessionato e lo stato di fatto non sono emerse difformità di natura urbanistico – edilizia.

## 1.13. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate ha evidenziato una difformità di natura catastale relativa alla differente distribuzione degli spazi interni. Pertano la sottoscritta CTU ha provveduto ad eseguire variazione catastale in data 24.10.2019 prot. n. TA0067388.

| ***Dati catastali post variazione*** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Lotto** | **Fg.** | **P.lla** | **Sub** | **Categoria** | **Classe** | **Consistenza** | **Rendita** |
| Comune di Taranto (TA) – Traversa Seconda di Via Vizzarro n. 5/B | | | | | | | |
| ***Unico*** | 295 | 351 | 71 | A/2 | 2 | 4,5 vani | € 464,81 |
| *In ditta:* [redacted] *, in ragione della piena proprietà, in regime di separazione dei beni.* | | | | | | | |

## 1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

**Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

| ***Data di conversione di sequestro in pignoramento immobiliare: 20 dicembre 2018*** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Diritto** | **Quota** | **Pervenuto per** | **Rogante** | **Data** | **Trascritto** | **N.R.P.** |
| Proprietà | 1/1 | Atto di compravendita | Notaio V. Vinci | 14.02.2001 | 24.02.2001 | 2395 |
| Taranto (TA) - Fg. 295 P.lla 351 Subb. 46 - 71 | | | | | | |
| Note: Con atto di compravendita del 14.02.2001 a rogito del notaio Vincenzo Vinci, rep. n. 51520 racc. n. 17723, trascritto il 24.02.2001 ai NN. 3206/2395, il sig. [redacted] acquistava la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dei beni in oggetto, siti in Taranto – Talsano alla Traversa Seconda di Via Vizzarro n. 5/B, piano settimo e piano terra, dalla [redacted] | | | | | | |

## 1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Tabella 5: Trascrizione**

| *Trascrizione* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **N.R.G.** | **N.R.P.** | **Del** | **Tipo** | **A favore** | **Contro** |
| 10675 | 7885 | 21.05.2002 | Decreto di sequestro preventivo | [redacted] | [redacted] |
| Note: Decreto di sequestro preventivo del 17.05.2002, trascritto in Taranto il 21.05.2002 ai nn. 10675/7885, in favore [redacted] e contro [redacted] per la piena proprietà dell'immobile in esame.<br>Annotazione di dissequestro parziale presentato il 04.08.2005 ai nn. 21431/2237.<br>Annotazione di provvedimento di dissequestro presentato il 22.04.2008 ai nn. 12301/1049. | | | | | |

**Tabella 6: Trascrizione**

| *Trascrizione* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **N.R.G.** | **N.R.P.** | **Del** | **Tipo** | **A favore** | **Contro** |
| 26319 | 17775 | 03.11.2004 | Decreto di sequestro conservativo | [redacted] | [redacted] |
| Note: Decreto di sequestro conservativo del 28.10.2004, trascritto in Taranto il 03.11.2004 ai nn. 26319/17775, in favore [redacted] e contro [redacted] per la piena proprietà dell'immobile in esame.<br>Annotazione di sentenza di condanna esecutiva del 05.11.2014 della Sezione Giurisdizionale Corte dei Conti Puglia pubblicata il 20.12.2018 ai nn. 30370/4870. | | | | | |

**Tabella 7: Trascrizione**

| *Trascrizione* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **N.R.G.** | **N.R.P.** | **Del** | **Tipo** | **A favore** | **Contro** |
| 21931 | 14166 | 09.08.2010 | Ordinanza di sequestro conservativo | [redacted] | [redacted] |
| Note: Ordinanza di sequestro conservativo del 20.07.2010, trascritto in Taranto il 09.08.2010 ai nn. 21931/14166, in favore [redacted] e contro [redacted] per la piena proprietà dell'immobile in esame. | | | | | |

**Tabella 8: Trascrizione**

| *Trascrizione* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **N.R.G.** | **N.R.P.** | **Del** | **Tipo** | **A favore** | **Contro** |
| 14708 | 9292 | 07.06.2011 | Ordinanza di sequestro conservativo | [redacted] | [redacted] |
| Note: Ordinanza di sequestro conservativo ai sensi degli artt. 316 e 317 del cpc del 20.07.2010, trascritto in Taranto il 07.06.2011 ai nn. 14708/9292, in favore [redacted] e contro [redacted] per la piena proprietà dell'immobile in esame. | | | | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Tabella 9: Iscrizione**

| *Iscrizione* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **N.R.G.** | **N.R.P.** | **Del** | **Tipo** | **A favore** | **Contro** |
| 26863 | 6741 | 19.10.2005 | Ipoteca giudiziale | [redacted] | [redacted] |
| Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 07.10.2005, trascritta il 19.10.2005 ai nn. 26863/6741 in favore di [redacted]. contro [redacted] per la piena proprietà dei beni in esame. | | | | | |

## 1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, la sottoscritta CTU ha appurato che:

- l'appartamento è parte integrante di un condominio amministrato da "Il Condominio – servizi immobiliari" con sede in Taranto (TA) alla Via Francesco Crispi n. 62;
- le spese ordinarie condominiali ammontano a circa € 40,00 mensili;
- non vi sono spese condominiali insolute;
- non vi sono utenze scadute e non ancora saldate;
- non esistono cause riguardanti l'appartamento in questione.

## 1.17. STATO DI POSSESSO

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo gli immobili risultavano disabitati e con utenze non attive ma nella piena disponibilità dell'esecutato.

## 1.18. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO

Il valore dell'appartamento verrà determinato utilizzando il seguente metodo:

- ✓ metodo sintetico-comparativo: procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima del bene pignorato sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

I prezzi unitari sono stati determinati considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;
- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato stimato il valore unitario dell'appartamento pari a 1.000,00 €/mq e per la cantinola è stato utilizzato il valore di 400,00 €/mq.
Si ribadisce che tale valore tiene conto degli aspetti intrinseci all'immobile e legati allo stato d'uso e di manutenzione (par. 1.6), ed alla vetustà ed allo stato di possesso dello stesso (par. 1.17).

Il suddetto valore di mercato deve essere moltiplicato per la superficie commerciale, pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento ad uso esclusivo.
Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene che la superficie commerciale totale risulta essere pari a:

**Tabella 10: Computazione superfici**

| *Tipologia di superficie* | *Mq* | *Misura di computazione* | *Totale [Mq]* |
|---|---|---|---|
| ***Appartamento*** | | | |
| Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti | 78,10 | 100% | 78,10 |
| Muri perimetrali condivisi | 3,35 | 50% | 1,68 |
| Superficie scoperta | 22,05 | 30% | 6,62 |
| **Superficie commerciale totale** | | | **86,39** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| *Tipologia di superficie* | *Mq* | *Misura di computazione* | *Totale [Mq]* |
|---|---|---|---|
| | | ***Cantinola*** | |
| Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti | 2,76 | 100% | 2,76 |
| Muri perimetrali condivisi | 0,8 | 50% | 0,4 |
| | | **Superficie commerciale totale** | **3,16** |

VALORE DI MERCATO STIMATO:

***Appartamento***

1.000,00 €/mq x 86,39 mq = 86.390,00 €

***Cantinola***

400,00 €/mq x 3,16 mq = 1.264,00 €

TOTALE: € 86.390,00 + € 1.264,00 = € 87.654,00

Il valore complessivo del bene pignorato viene di seguito calcolato applicando al valore di mercato stimato la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 cpc) stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile (5% = € 4.382,70).

€ 87.654,00 - € 4.382,70 = € 83.271,30 → € 83.300,00

***VALORE COMPLESSIVO: € 83.300,00***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 1.19. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento sito al settimo piano di un fabbricato ad uso residenziale, dotato di ascensore, ubicato in Taranto (TA) – località San Vito – alla Traversa Seconda di Via Vizzarro n. 5/B, riportato in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 295, p.lla 351, sub. 71, cat. A/2, classe 2, 4,5 vani, rendita € 464,81 e della pertinenziale cantinola a piano terra dello stesso stabile censita in N.C.E.U. al fg. 295, p.lla 351, sub. 46, cat. C/2, 1 mq, rendita € 1,29.

Il fabbricato, servito dalla scala "B", fa parte di un gruppo di tre edifici a schiera inseriti in un'area condominiale completamente recintata avente unico accesso pedonale e carrabile da Traversa Seconda di Via Vizzarro n. 5/B.

L'appartamento, attualmente organizzato per essere utilizzato come studio/uffici, ha ingresso ad est ed è suddiviso in ingresso, tre camere, disimpegno, ripostiglio e bagno, per una superficie utile di 67,20 mq, con altezza netta interna di 2,70 m, ed una superficie scoperta di 22,05 mq data dai balconi prospicienti l'area condominiale. Lo stesso confina con area condominiale ed altre proprietà. La cantinola ha un unico vano di 2,30 mq ed è la seconda sulla sinistra entrando nella zona del piano terra adibita a cantinole; confina con corridoio d'accesso, area condominiale ed altre proprietà.

Il fabbricato è stato edificato con C.E. n. 191/98 rilasciata il 08.06.1999 e successiva C.E. in variante n. 219/2000 del 10.08.2000; è provvisto di certificato di agibilità n. 53 del 04.04.2006. Non sono state rilevate difformità di carattere urbanistico – edilizio. La difformità catastale riscontrata, dovuta ad una differente distribuzione degli spazi interni è stata regolarizzata mediante variazione catastale prot. n. TA0067388 del 24.10.2019.

L'immobile attualmente è disabitato ma nella piena disponibilità dell'esecutato.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 27 pagine e da 18 allegati.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, lì 05.11.2019

Il CTU
dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO
Dott. Ing. D'ONGHIA Antonia n°2939
Sezione A
Settore: Civile Ambientale



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009